

DREPT CIVIL DREPTURILE REALE
TITULAR DE CURS CONF. UNIV. DR. CRISTIAN JORA

TEMATICA PENTRU CURS ȘI SEMINAR

SAPT.	CONȚINUT	ORE CURS	ORE SEMI NAR
1	Patrimoniul - noțiune - teorii despre patrimoniu - caracterele juridice ale patrimoniului - funcțiile patrimoniului - clasificarea drepturilor patrimoniale - drepturile reale - drepturile de creanță - analiză comparativă între drepturile reale și drepturile de creanță - obligațiile reale - clasificarea drepturilor reale	2	2
2	Posesia - noțiunea și elementele constitutive - extinderea noțiunii de posesie - teorii cu privire la posesie - dobândirea și pierderea posesiei - calitățile și viciile posesiei - efectele posesiei	2	2
3	Dreptul de proprietate - concepții privind dreptul de proprietate - evoluția dreptului de proprietate - definiția dreptului de proprietate - caracterele juridice ale dreptului de proprietate - justificarea dreptului de proprietate - structura generală a dreptului de proprietate - felurile proprietății în raport de titular	2	2
4	Proprietatea publică și proprietatea privată - regimul juridic al domeniului public și regimul juridic al domeniului privat - exercitarea dreptului de proprietate publică din domeniul public - dreptul de proprietate privată	2	2
5	Regimul juridic al circulației unor categorii de bunuri - regimul juridic al circulației terenurilor - regimul juridic al circulației construcțiilor	2	2

6	Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate - dreptul de proprietate rezolubilă - dreptul de proprietate anulabilă - dreptul de proprietate comună - dreptul de proprietate comună pe cote – părți - coproprietatea obișnuită sau temporară - coproprietatea forțată și perpetuă - proprietatea comună în devălmășie - analiză comparativă între proprietatea comună pe cote părți și proprietatea comună în devălmășie - proprietatea temporară	2	2
7	Îngrădirile și restricțiile dreptului de proprietate - îngrădiri legale - inalienabilitatea legală - îngrădiri convenționale - îngrădiri stabilite pe cale judecătorească - exproprierea pentru cauză de utilitate publică	2	2
8	Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale - mijloace juridice indirecte sau nespecifice - mijloace juridice directe sau specifice - acțiunile petitorii - acțiunile posesorii - acțiunea în grănițuire - acțiunea negatorie - acțiunile confesorii - acțiunea în prestație tabulară	2	2
9	Acțiunea în revendicare - noțiune - caractere juridice - condiții de exercitare	2	2
10	Acțiunea în revendicare imobiliară - probleme generale - proba dreptului de proprietate - imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliare - efectele acțiunii în revendicare imobiliare - acțiunea în revendicare imobiliară în sistemul Decretului –Lege nr. 114/1938	2	2
11	Acțiunea în revendicare a bunurilor mobile - regula art. 1909 alin. 1 Cod civil - bunurile susceptibile de aplicare a regulii art. 1909 alin. 1 Cod civil - persoanele cărora li se aplică regula de la art. 1909 alin. 1 Cod civil - condițiile posesiei pentru aplicarea regulii art. 1909 alin. 1 Cod civil - revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de bună credință - revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de rea credință, de la hoț sau de la găsit - revendicarea bunurilor proprietate publică	2	2

12	Modurile de dobândire a dreptului de proprietate - clasificare și criterii de clasificare - legea - tradițiunea - ocupațiunea - accesiunea - uzucapiunea	2	2
13	Dezmembrămintele dreptului de proprietate - dreptul de uz - dreptul de uzufruct - dreptul de abitație - dreptul de servitute - dreptul de superficie	2	2
14	Publicitatea drepturilor reale imobiliare - scurt istoric - sistemul de publicitate reglementat de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată - cadastrul funciar	2	2

BIBLIOGRAFIE:

- C. Hamangiu, I. Rosetti - Bălănescu, Al. Băicoianu, Tratat de drept civil român, Vol. I 1928, Vol. II 1929;
- M.G. Rarincescu, Curs elementar de drept civil, Vol. I, Vol. II, 1947;
- M. Cantacuzino, Curs de drept civil, Ed. a II-a Craiova;
- G. Luțescu, Teoria generală a drepturilor reale, București, 1947;
- E. Safta- Romano, Dreptul de proprietate privată și publică în România, Ed. Craphix, Iași, 1988;
- C. Stătescu, C. Bârsan, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Universitatea București, 1988;
- C. Jora, F. Ciutacu, Drept civil român. Drepturi reale, Ed. Sigma, București, 2002;
- C. Jora, Drept civil. Curs de drepturi reale, Ed. Lumina Lex, bucurești, 2005;
- C. Jora, L. Uță, Drept civil. Curs de drepturi reale, Ed. Lumina Lex, București, 2007;
- V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 1, Ed. Humanitas, București, 2004;
- V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2, Ed. Humanitas, București, 2006;
- I. Dogaru, S. Cercel, Teoria generală a drepturilor reale, Ed. All Beck, București, 2003;
- I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale, Ed. Actami, București, 2000;
- L. Pop, Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, Ed. Lumina Lex, București, 2001;
- E. Chelaru, Curs de drept civil. Drepturile reale principale, Ed. All Beck, București, 2001;
- I. Adam, Teoria generală a drepturilor reale, Ed. Europa Nova, București, 1998;
- C. Bârsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, Drept civil. Drepturile reale, Institutul European, Iași, 1997;
- D. Lupulescu, Drept civil. Drepturile reale principale, , Ed. Lumina Lex, București, 1997;

- O. Ungureanu, C. Munteanu, Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2008;
- C. Bârsan, Drepturi reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2007;
- L. Pop, L.M. Harosa, Drept civil. Drepturile reale principale, Editura Universul Juridic, București, 2006.

CAPITOLUL I

PATRIMONIUL ȘI DREPTURILE PATRIMONIALE

I.1. PATRIMONIUL

I.1.1. Probleme generale – de esență patrimoniului este existența unui ansamblu, a unei totalități, a unei universalități, a unei globalități, deci este vorba de *un complex de bunuri* care trebuie să aibă o interferență, o legătură puternică în cadrul patrimoniului.

I.1.2. Reglementările legale – Codul civil face referire în diverse articole, la patrimoniu; Legea nr. 31/1990 republicată și modificată privind societățile comerciale; O.U.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații etc.

I.1.3. Noțiunea de patrimoniu – totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale, cu un conținut economic, evaluabil în bani, care aparțin unui subiect de drept civil (persoană fizică sau juridică), drepturi și obligații care sunt privite ca activ și pasiv și care se găsesc într-o permanentă interdependență și conexiune.

I.1.4. Teorii cu privire la patrimoniu

A. Teoria personalistă a patrimoniului (*teoria patrimoniului personalitate*):

- numai persoanele pot avea un patrimoniu;
- orice persoană are în mod obligatoriu un patrimoniu;
- o persoană poate avea un singur patrimoniu, fiind *indivizibil*;
- patrimoniul nu poate fi despărțit de persoană, cât timp aceasta este în viață.

B. Teoria patrimoniului de afectare (*teoria patrimoniului scop*):

- existența fiecărui patrimoniu este legată de afectarea pe care persoana o dă unei anumite mase de bunuri;
- personalitatea juridică și patrimoniul trebuie să fie separate, iar o persoană poate avea mai multe patrimonii sau mai multe fracțiuni de patrimonii care sunt afectate anumitor scopuri

C. Teoria mixtă – aceasta le combină pe primele.

I.1.5. Caracterele juridice ale patrimoniului:

1) Patrimoniul este o universalitate – întrucât acesta reprezintă o masă de drepturi și de obligații ce aparțin unei persoane.

2) Orice persoană are un patrimoniu – pentru a participa la raporturile juridice de drept civil, este necesar ca subiectul de drept să aibă un patrimoniu.

3) Unicitatea patrimoniului – o persoană fizică sau juridică nu poate avea decât un singur patrimoniu, indiferent de cuantumul sau întinderea drepturilor și obligațiilor acestuia.

4) Inalienabilitatea patrimoniului – patrimoniul este strâns legat de persoană și nu poate fi despărțit de aceasta câtă vreme aceasta este în viață.

5) Divizibilitatea patrimoniului – patrimoniul este divizibil în mai multe mase sau grupe de drepturi și obligații, fiecare dintre acestea având o destinație sau o afectațiune specială.

I.1.6. Funcțiile patrimoniului:

1) Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari – creditorii chirografari au dreptul de a urmări oricare dintre bunurile care se găsesc în patrimoniul debitorului pentru satisfacerea creanței, fără a avea posibilitatea de a-l opri pe debitor să le înstrăineze.

2) Subrogația universală cu titlu universal – poate fi *personală* sau *reală*. ♦ În cazul celei *personale*, operează înlocuirea unuia dintre subiectele raportului juridic civil obligațional, cu altă persoană.

♦ Există subrogație *reală*, atunci când un bun este substituit altuia.

3) Transmisiunea universală sau cu titlu universal – care are în vedere *transmisiunea în cazul decesului persoanei fizice și în cazul reorganizării persoanei juridice*.

I.2. DREPTURILE REALE ȘI DREPTURILE DE CREANȚĂ

I.2.1. Considerații generale – drepturile patrimoniale se împart în *drepturi reale* și *drepturi de creanță*.

I.2.2. Drepturile reale

A. Definiția drepturilor reale – dreptul real este un drept subiectiv civil patrimonial, în virtutea căruia titularul acestuia poate să-și exercite atributele asupra unui bun determinat, în mod direct, nemijlocit, fără a fi necesară, în acest scop, intervenția altei persoane.

B. Caracterele juridice ale drepturilor reale:

1) Implică existența unui *subiect activ determinat* și a unui *subiect pasiv nedeterminat*; sunt de asemenea, *drepturi absolute, opozabile erga omnes*.

2) Drepturile reale implică o *obligație generală negativă a tuturor persoanelor*, altele decât titularul, de a nu-l stânjeni pe acesta în exercitarea dreptului său.

3) Au un caracter *perpetuu*, precum dreptul de proprietate, sau o *durată limitată* la viața beneficiarului.

4) Prezintă efecte speciale, ca urmare a caracterului *absolut*, referindu-ne la *dreptul de urmărire* și la *dreptul de preferință*.

5) Sunt prevăzute de lege și sunt limitate ca număr.

6) Sunt apărate prin *acțiuni reale*.

I.2.3. Drepturile de creanță

A. Definiția drepturilor de creanță – dreptul de creanță este un drept subiectiv civil în baza căruia titularul, adică subiectul activ (care poartă denumirea de *creditor*) poate să ceară subiectului pasiv determinat (*debitorul*), să dea, să facă, sau să nu facă ceva.

B. Caracterele juridice ale drepturilor de creanță:

- 1) Sunt cunoscute subiectele: subiectul activ – *creditorul* și subiectul pasiv – *debitorul*.
- 2) Obligația debitorului poate consta într-o prestație pozitivă – *a da, a face*, sau o prestație negativă – *a nu face*.
- 3) Sunt drepturi limitate în timp.
- 4) Nu dau posibilitatea exercitării *dreptului de urmărire* și a celui de *preferință*.
- 5) Sunt nelimitate numeric.
- 6) Sunt apărate de *acțiunile personale*.

C. Comparație între drepturile reale și cele de creanță – drepturile reale sunt drepturi absolute, cărora le corespunde obligația generală negativă de a nu face nimic de natură a aduce atingere acestora, iar cele de creanță sunt drepturi relative, fiind opozabile numai debitorului, care are obligația de a da, a face sau a nu face ceva.

D. Obligațiile reale – acestea sunt *propter in rem* (obligații reale de a face) și *scriptae in rem* (obligații opozabile și terților).

I.2.4. Clasificarea drepturilor reale

A. După natura bunurilor care constituie obiectul acestora:

- ♦ Drepturi reale mobiliare;
- ♦ Drepturi reale imobiliare.

B. După cum au sau nu o existență de sine stătătoare:

- ♦ Drepturi reale principale, cum ar fi:
 - dreptul de proprietate;
 - dreptul de uz;
 - dreptul de uzufruct;
 - dreptul de abitație;
 - dreptul de servitute;
 - dreptul de superficie.
- ♦ Drepturi reale accesorii, cum ar fi:
 - dreptul de gaj;
 - dreptul de ipotecă;
 - privilegiile speciale;
 - dreptul de retenție.

CAPITOLUL II

POSESIA

II.1. CADRUL LEGISLATIV. DEFINIȚIE. CARACTERE JURIDICE

II.1.1. Cadrul legislativ – Codul civil român nu reglementează în mod unitar posesia și nu oferă o teorie generală a acesteia.

II.1.2. Definiție – posesia poate fi definită ca exercițiul unei puteri de fapt, care dă posibilitatea posesorului de a se comporta față de lucru ca și când el ar fi adevăratul titular al dreptului real, căruia îi corespunde în mod normal puterea de fapt exercitată prin acte materiale și acte juridice.

II.1.3. Caractere juridice:

- 1) **Posesia se bazează pe intenția de a poseda pentru el; în lipsa acestui element este vorba de o deținere a lucrului, o detenție precară.**
- 2) **Posesia se aplică numai drepturilor reale nu și drepturilor de creanță.**
- 3) **Posesia face să se nască un drept probabil de proprietate sau un alt drept real.**

II.2. TEORII ASUPRA POSESIEI

II.2.1. Teoria subiectivă – această teorie constă în aceea că acordă întâietate elementului subiectiv asupra celui material; *corpus fără animus nu înseamnă posesie ci o stare de fapt care se numește detenție precară sau detenție* (cum este spre exemplu cazul chiriei sau depozitarului).

II.2.2. Teoria obiectivă – consideră că elementul material, adică *corpus*, are întâietate asupra celui intențional, deci are precădere puterea materială exercitată asupra lucrului.

II.3. NATURA JURIDICĂ A POSESIEI – posesia este o stare de fapt.

II.4. DELIMITĂRI CONCEPTUALE

II.4.1. Posesia și detenția precară – posesia presupune intenția de a se comporta ca proprietar și de a o exercita pentru sine, pe când detenția presupune puterea materială asupra lucrului, fără intenția de a poseda pentru sine, sub nume de proprietar.

II.4.2. Relația posesiei cu dreptul subiectiv – posesia este independentă de existența unui drept al posesorului de a exercita o putere asupra lucrului. Așadar:

- posesia este conformă dreptului ce se exercită în fapt – *posesia prezumă dreptul*;
- posesia nu este conformă dreptului ce se exercită – *ea este o simplă stare de fapt*.

II.5. POSESIA PRIN ALTUL – posibilitatea de a poseda prin altul există privitor la ambele elemente ale posesiei. Astfel:

- elementul *corpus* se poate exercita de o persoană în numele posesorului, deci se exercită *corpore alieno*;
- elementul *animus* se realizează chiar în persoana posesorului, nu prin altul, dar aceasta în cazul persoanelor care au o voință și pentru care nu se poate admite să devină posesori prin fapta altuia, fără voința lor.

II.6. EXTINDEREA TERMENULUI DE POSESIE – cu timpul, posesia s-a extins și la alte drepturi reale decât proprietatea, de exemplu, servitutea și uzufructul.

!!! Posesia constă întotdeauna în exercitarea unor acte corespunzătoare dreptului de proprietate și atunci când se vorbește de *posesia unui lucru* ori corespunzătoare exercițiului unui alt drept real decât proprietatea, și atunci se vorbește de *posesia unui drept*.

II.7. ELEMENTELE CONSTITUTIVE ALE POSESIEI – pentru a exista posesia, trebuie îndeplinite cumulativ două elemente:

- cel material, adică actele materiale de deținere și de folosire a lucrului, acest element se numește *corpus*;
- cel intențional, adică *animus* care constă în aceea că, cel ce săvârșește actele materiale de deținere sau de întrebuințare a lucrului are intenția de a le face pentru sine.

II.8. DOBÂNDIREA ȘI PIERDEREA POSESIEI

II.8.1. Dobândirea posesiei – pentru a fi dobândită posesia, trebuie să fie reunite ambele elemente ale acesteia.

♦ Dobândirea elementului material rezultă fie din faptul unilateral al posesorului de a exercita vizibil actele materiale de folosință, fie din faptul că, vechiul posesor a renunțat sau a părăsit posesia pe care începe să o exercite noul posesor.

♦ Dobândirea celui de al doilea element, are loc în momentul în care cel care deține materialmente lucrul manifestă intenția de a păstra pentru sine acel lucru.

II.8.2. Pierderea posesiei – posesia se poate pierde după cum urmează:

- 1) Prin pierderea simultană a ambelor elemente ale posesiei;
- 2) Prin pierderea puterii materiale asupra lucrului, adică elementului *corpus*;
- 3) Prin pierderea elementului *animus*.

II.9. DOVADA POSESIEI – a dovedi posesia înseamnă a dovedi ambele elemente ale posesiei, respectiv elementul *corpus* și *animus*.

II.10. CALITĂȚILE ȘI VICIILE POSESIEI

II.10.1. Calitățile posesiei – pentru a produce efecte juridice, posesia trebuie să fie *utilă*.

Codul civil arată calitățile posesiei:

- continuă;
- neîntreruptă;
- netulburată;
- publică;
- sub nume de proprietar.

II.10.2. Viciile posesiei – lipsa calităților posesiei constituie vicii ale posesiei.

Potrivit Codului civil, viciile posesiei sunt următoarele:

- discontinuitatea (posesia trebuie să fie *continuă*);
- violența (posesia trebuie să fie *netulburată, pașnică, liniștită*);
- clădestinitatea (pentru a fi utilă, posesia trebuie să fie *publică*).

II.11. POSESIA ȘI PRECARITATEA

II.11.1. Noțiunea de detenție precară – Codul civil prevede că, *actele ce exercită sau asupra lucrului altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari, sau asupra unui imobil comun, în puterea destinației legale a aceluia, nu constituie posesie sub nume de proprietar.*

II.11.2. Categoriile de detentori precari:

- 1) Locatarii;
- 2) Depozitarii;
- 3) Comodatarii;
- 4) Vânzătorul;
- 5) Antreprenorul;
- 6) Situația contractului de vânzare-cumpărare;
- 7) Creditorul gajist;
- 8) Cărașul;
- 9) Constructorul de rea-credință;
- 10) Comoștenitorul;
- 11) Uzufructuarul;
- 12) Uzuarul;
- 13) Titularul unui drept de abitație;
- 14) Superficiarul;
- 15) Titularul unui drept de servitute;
- 16) Administratorii bunurilor altuia.

II.11.3. Comparație între posesie și precaritate – are în vedere definițiile acestora, din care se poate constata faptul că posesia are un alt înțeles juridic față de noțiunea de detenție.

II.11.4. Caracterele precarității și efectele ei:

- 1) **Persoana de la care detentorul precar deține titlul detenției beneficiază de posesie prin altul, deci are exercițiul acțiunilor posesorii, cât și beneficiul uzucapiunii;**
- 2) **Precaritatea considerată viciu, este un viciu absolut, adică există față de toată lumea;**
- 3) **Precaritatea este un viciu perpetuu.**

II.11.5. Intervenția precarității – precaritatea sau *detenția animo alieno* se poate transforma în posesie. Intervenția precarității are loc în următoarele cazuri, prevăzute de lege:

- deținătorul primește cu bună-credință de la un terț un titlu translativ de proprietate în privința lucrului deținut;
- detentorul precar neagă dreptul celui de la care deține lucrul prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său;
- deținătorul strămută posesia bunului, printr-un act translativ de proprietate, la altul care este de bună-credință;
- detentorul precar transmite posesia printr-un act cu titlu universal, iar succesorul universal este de bună-credință.

II.12. BUNA-CREDINȚĂ – CONDIȚIE DE EFICACITATE A POSESIEI

II.12.1. Noțiuni generale – posesorul este de bună-credință ori de câte ori el crede, în virtutea unui titlu, că este proprietarul bunului posedat sau titularul unui drept real exercitat.

II.12.2. Titlul – acest cuvânt are un sens larg și prin acesta vom înțelege:

- pentru cumpărător, vânzarea constituie titlul posesiei;
- pentru moștenitor, testamentul sau succesiunea constituie titlul posesiunii.

II.12.3. Ignorarea viciului – buna-credință constă în convingerea subiectivă a posesorului, întemeiată pe justul titlu, că a dobândit lucrul posedat.

II.13. DURATA POSESIEI – pentru a produce efecte juridice, posesia trebuie să îndeplinească o altă condiție, anume pe aceea de a fi prelungită în timp.

II.14. COPOSESIA

II.14.1. Aspecte generale – *coposesia* constituie o stare de fapt și constă în stăpânirea în comun de către mai multe persoane a unui și aceluiași bun, tot sub nume de proprietar, adică toți posesorii sunt titularii aceluiași drept real (de exemplu un imobil deținut în coproprietate de mai multe persoane).

II.14.2. Efectele coposesiei – o coposesiune asupra unui imobil este posibilă și în absența unui titlu, iar dacă va fi exercitată în condițiile legii va putea duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

II.15. EFECTELE POSESIEI

II.15.1. Considerații generale – efectele posesiunii se pot rezuma la următoarele patru reguli:

- 1) **Posesia creează o prezumție de proprietate;**
- 2) **Posesorul de bună-credință dobândește fructele lucrului asupra căruia exercită posesiunea;**
- 3) **Posesia este apărată prin acțiunile posesorii;**
- 4) **Posesorul dobândește proprietatea prin uzucapiune, în cazul bunurilor imobile.**

II.16. APĂRAREA POSESIEI PRIN ACȚIUNILE POSESORII

II.16.1. Acțiunile posesorii și acțiunile petitorii – orice tulburare adusă posesorului proprietar poate fi înfrânată cu concursul acțiunilor posesorii și restabilită situația anterioară, acestea fiind utile atât posesorului proprietar, cât și posesorului neproprietar.

II.16.2. Caracterele acțiunilor posesorii – acestea apără doar posesia. Așadar:

- sunt acțiuni reale;
- se aplică doar în materie imobiliară;
- pot fi exercitate timp de un an de la tulburarea sau atingerea adusă posesiei;
- hotărârea dată în posesoriu are putere de lucru judecat.

II.16.3. Acțiunea dată în complângere – denumită și acțiune generală sau *acțiune de drept comun*, urmărește încetarea oricărei tulburări a posesiei, care împiedică liberul exercițiu al acesteia; tulburarea poate fi de fapt sau de drept.

II.16.4. Denunțarea de lucrări noi – este o variantă a acțiunii în complângere, dar se deosebește de aceasta întrucât, intervine înainte ca tulburarea să se fi produs, înainte ca actul să se fi consumat.

II.16.5. Acțiunea în reintegrare – aceasta este promovată când tulburarea sau deposedarea a avut loc prin acte de violență, dar cu condiția să nu fi trecut un an de la deposedare.

CAPITOLUL III

PROPRIETATEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE

III.1. PROBLEME GENERALE – conceptul de proprietate și acela de drept de proprietate sunt folosite cu înțeles sinonim, aceste concepte fiind prevăzute atât de Constituția României, cât și de Codul civil.

III.2. DEFINIȚIA DREPTULUI DE PROPRIETATE – este un drept real ce conferă titularului dreptul de a întrebuința, de a folosi și de a dispune de un lucru exclusiv, perpetuu, cu respectarea reglementărilor legale și în cadrul determinat de lege.

III.3. CARACTERELE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE

III.3.1. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate – în sensul că titularul exercită singur toate atributele dreptului de proprietate, excluzând participarea tuturor celorlalte persoane și fără a fi necesar concursul acestora pentru exercitarea deplină a atributelor dreptului de proprietate.

III.3.2. Caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate – deoarece este recunoscut titularului exercițiul acestui drept, tuturor celorlalte persoane din raport, revenindu-le obligația de a nu face nimic de natură a-l stânjeni în exercițiul prerogativelor.

!!! Există însă două excepții: aceea a bunurilor imobile aflate în proprietate privată care pot fi expropriate pentru cauză de utilitate publică; aceea a lucrărilor de interes general.

III.3.3. Caracterul perpetuu și transmisibil – prin perpetuarea dreptului de proprietate trebuie să înțelegem că în caz de înstrăinare, dreptul de proprietate re apare în patrimoniul dobânditorului, nu se pierde, nu dispăre prin moartea titularului, acesta nu se stinge prin neuz. De asemenea, dreptul de proprietate poate să fie transmis prin acte între vii și prin acte pentru cauză de moarte.

III.4. ATRIBUTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

III.4.1. Posesia (*jus utendi*) – exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective cu privire la bun, în materialitatea sa.

III.4.2. Folosința (*jus fruendi*) – reprezintă facultatea recunoscută proprietarului de a folosi bunul în interes propriu, dobândind astfel, proprietatea, fructele și produsele.

III.4.3. Dispoziția (*jus abutendi*) – constă într-o prerogativă recunoscută proprietarului de a putea înstrăina bunul sau de a avea posibilitatea constituirii asupra lui a drepturilor reale în favoarea altor persoane.

III.5. FORMELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

III.5.1. Considerații introductive – acesta poate să se clasifice potrivit mai multor criterii, dintre care cea mai importantă, vizează regimul juridic aplicabil, în funcție de care se distinge: *dreptul de proprietate publică* și *dreptul de proprietate privată*.

III.5.2. Proprietatea publică

A. Cadrul legal – proprietatea publică este acea proprietate care aparține statului și unităților administrativ-teritoriale. Bunurile care constituie obiectul dreptului de proprietate publică formează domeniul public, care poate să fie de interes național sau de interes local.

B. Noțiunea domeniului public – bunurile care formează obiectul proprietății publice alcătuiesc domeniul și poartă denumirea de *bunuri domeniiale*, deosebit de celelalte bunuri care constituie domeniul civil și care aparțin particularilor. În cadrul acestuia distingem:

- ◆ Domeniul public al statului;
- ◆ Domeniul public al județelor;
- ◆ Domeniul public al comunelor, orașelor și municipiilor.

C. Exercițarea drepturilor asupra domeniului public – statul și unitățile administrativ-teritoriale nu au posibilitatea să înstrăineze bunurile din domeniul public, întrucât acestea sunt *inalienabile*.

D. Distincția dintre domeniul public și domeniul privat – în literatura de specialitate au fost propuse mai multe criterii pentru delimitarea bunurilor ce aparțin domeniului public, față de acelea ce aparțin domeniului privat.

E. Regimul juridic al domeniului public și al celui privat

- ◆ Bunurile din domeniul public sunt *inalienabile*, pe când cele din domeniul privat pot fi înstrăinate;
- ◆ Bunurile din domeniul public sunt *imprescriptibile*, pe când cele din domeniul privat sunt prescriptibile, putând fi dobândite prin prescripție achizitivă;
- ◆ Bunurile din domeniul public sunt *inesizabile*, adică nu pot fi urmărite;
- ◆ Bunurile din domeniul public sunt susceptibile de a fi grevate de servituți, în măsura în care sunt compatibile cu uzul sau interesul public;
- ◆ Dreptul de proprietate asupra bunurilor din domeniul public nu este susceptibil de dezmembrăminte;
- ◆ Formalitățile de publicitate imobiliară, nu sunt aplicabile bunurilor din domeniul public.

F. Domeniul privat – toate bunurile proprietate publică care nu aparțin domeniului public, formează domeniul privat.

G. Moduri speciale de dobândire a dreptului de proprietate de către stat:

- ◆ Naționalizarea;
- ◆ Rechiziția;
- ◆ Exproprierea;
- ◆ Confiscarea;
- ◆ Bunurile fără stăpân și cele abandonate;
- ◆ Comoara sau tezaurul;
- ◆ Succesiunile vacante;
- ◆ Amendă;
- ◆ Impozitele și taxele;
- ◆ Bunurile rămase după lichidarea persoanelor juridice etc.

III. 5.3. Proprietatea privată

- A. Caracterizare** – este proprietatea care aparține particularilor, persoane fizice sau juridice de drept privat.
- B. Proprietatea aparținând persoanelor juridice de drept privat** – adică societățile comerciale, asociațiile și fundațiile etc.
- C. Proprietatea aparținând persoanelor fizice** – în drept este recunoscut și dreptul de proprietate care aparține persoanelor fizice.

III.5.4. Anumite drepturi reale

- A. Preliminarii** – unele drepturi sunt prevăzute de alte acte normative decât Codul civil. Aceste drepturi sunt:
- Dreptul de administrare al regiilor autonome și al instituțiilor publice;
 - Dreptul de concesiune pentru punerea în valoare a resurselor de petrol;
 - Dreptul de concesiune asupra terenurilor atribuite persoanelor fizice pentru construcții;
 - Dreptul de folosință asupra unor terenuri atribuite unor societăți comerciale cu capital mixt, român, străin;
 - Dreptul de folosință asupra unor terenuri etc.

CAPITOLUL IV

REGIMUL JURIDIC AL UNOR CATEGORII DE BUNURI

IV. 1. REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR

IV.1.1. Introducere – în legătură cu această problemă, se sesizează de-a lungul timpului, mai multe acte normative care reglementează circulația juridică a terenurilor, astfel: Legea nr. 18/1991, Legea nr. 54/1998 în prezent abrogată expres prin Legea nr. 274/2005, aceasta din urmă introducând două principii esențiale:

- Toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil, indiferent de destinația și titularul lor; ele pot fi înstrăinate și dobândite în mod liber;
- Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilanul sau extravilanul localităților, indiferent de întinderea sau destinația lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice încheiate între vii încheiate în formă autentică.

IV.1.2. Problema dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de cetățenii străini, apatrizi și de persoanele juridice străine – potrivit Constituției din 2003, cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile aderării României la UE și pe bază de reciprocitate. În prezent, în condițiile aderării, cetățenii unui stat membru la UE *pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în aceleași condiții prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române, la împlinirea a 5 ani de la data aderării.* Aceștia pot dobândi inclusiv dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și asupra terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la aderare.

IV. 2. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR

IV.2.1. Circulația juridică a construcțiilor – ca principiu, construcțiile proprietate privată fiind incluse în circuitul civil general, pot fi înstrăinate, respectiv dobândite prin oricare din modurile stabilite de lege: convenție, testament, succesiune, uzucapiune, accesiune etc. Persoanele fizice sau juridice străine *pot dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor.*

În prezent, construcțiile pot fi înstrăinate prin simplul acord de voință al părților, iar înscrierea acestora în cartea funciară are ca efect numai opozabilitatea față de terți a actului de înstrăinare.

IV.2.2. Transmiterea dreptului de folosință sau de concesiune asupra terenului – dacă proprietarul construcției nu este și proprietarul terenului, o dată cu înstrăinarea construcției se va transmite dreptul de folosință sau de concesiune asupra terenului aferent.

CAPITOLUL V

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

V.1. CONSIDERAȚII INTRODUCATIVE – modalitățile dreptului de proprietate sunt: *proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună*, ultima putând fi comună pe cote-părți și comună în devălmășie.

V.2. DREPTUL DE PROPRIETATE REZOLUBILĂ SAU REVOCABILĂ

V.2.1. Noțiunea și importanța dreptului de proprietate rezolubilă – acesta se caracterizează prin aceea că existența dreptului în patrimoniul dobânditorului este nesigură, dreptul putând fi desființat, pe această cale reîntorcându-se în patrimoniul înstrăinătorului, în cele mai multe situații.

Proprietatea este *rezolubilă* atunci când este afectată de o condiție rezolutorie sau chiar de o condiție suspensivă, adică atunci când transferul dreptului de proprietate operează sub condiție rezolutorie sau suspensivă.

Ex: - proprietatea este revocabilă în cazul donațiilor între soți.

V.2.2. Efectele dreptului de proprietate rezolubilă:

- Atunci când condiția rezolutorie este *pendinte*, dobânditorul bunului sub această condiție poate exercita toate drepturile unui proprietar pur și simplu;
- Atunci când condiția se realizează, dreptul dobânditorului dispare, ca și cum nu ar fi existat niciodată, iar transmitătorul revine proprietar pur și simplu asupra bunului, ca și cum niciodată nu ar fi înstrăinat bunul în cauză;
- Avem în vedere situația în care condiția rezolutorie nu se realizează și atunci dreptul proprietarului sub condiție rezolutorie se desființează.

V.3. DREPTUL DE PROPRIETATE ANULABILĂ

V.3.1. Noțiunea de proprietate anulabilă – este actul de proprietate care este dobândit printr-un act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate relativă.

V.3.2. Efectele dreptului de proprietate anulabilă:

- Efectul retroactiv al anulării actului translativ de proprietate, acesta producându-se în raporturile dintre părți și față de terțele persoane;
- Prin confirmare, actul translativ de proprietate anulabil devine un act valabil.

V.4. DREPTUL DE PROPRIETATE COMUNĂ

V.4.1. Considerații generale – în situația proprietății comune, prerogativele dreptului aparțin împreună și concomitent mai multor titulari.

V.4.2. Natura juridică a dreptului de proprietate comună – bunul care constituie obiect al dreptului de proprietate comună rămâne nefracționat, divizându-se numai dreptul de proprietate în cote-părți, în fracțiuni intelectuale, după numărul coproprietarilor, aceste părți putând fi și inegale.

V.4.3. Aspecte de ordin terminologic – în literatura juridică sunt folosiți cu același înțeles termenii de *coproprietate* și *indiviziune*.

V.5. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți

V.5.1. Considerații introductive – proprietatea comună pe cote-părți implică existența a doi sau mai mulți proprietari asupra aceluiași bun, iar dreptul fiecăruia este determinat în mod abstract sub forma unei fracțiuni matematice, procentuale, bunul rămânând nedivizat în materialitatea sa.

V.5.2. Felurile dreptului de proprietate comună pe cote-părți – este de două feluri:

- Dreptul de proprietate comună pe cote-părți *obișnuită* sau *temporară*;
- Dreptul de proprietate comună pe cote-părți *forțată* și *perpetuă*.

A. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară – se poate dobândi prin modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate, adică: succesiune, convenție, coposesie, ocupațiune, desfacerea căsătoriei.

♦ Coproprietarii nu au drepturi asupra unei părți determinate din bun, iar actele materiale constau în acte de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului; coposesia dă dreptul fiecărui coproprietar de a stăpâni materialmente bunul în același timp cu ceilalți copărtași.

♦ Fructele bunului se cuvin coproprietarilor în proporție cu cota-parte a fiecăruia asupra bunului respectiv.

♦ În privința actelor juridice, acestea sunt supuse regulii unanimității; fiecare coproprietar are un drept de proprietate asupra cotei-părți, astfel că o poate înstrăina sau greva.

♦ Toți coproprietarii au obligația de a contribui la acoperirea cheltuielilor și datoriilor care se nasc din întrebuințarea, conservarea și administrarea bunului comun, proporțional cu cota-parte ideală, matematică a fiecăruia.

♦ Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară poate înceta în următoarele cazuri:

- prin dobândirea tuturor cotelor-părți de unul singur dintre coproprietari;
- când se înstrăinează cotele-părți unei alte persoane;
- prin pieirea totală a bunului sau prin exproprieire;
- prin partaj sau împărțeală.

B. Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă – aceasta are ca obiect un bun sau mai multe bunuri, care datorită naturii lor pot și sunt folosite în mod permanent de doi sau mai mulți proprietari, bunuri care nu pot fi împărțite; bunurile sunt accesorii față de alte bunuri considerate principale, spre exemplu curtea unui imobil sau podul acestuia.

♦ În cazul acestei forme de proprietate, coproprietarii au drepturi mai largi, fiecare poate folosi bunul comun ca un adevărat proprietar, cu unele limitări:

- să nu aducă atingere drepturilor simultane și concurente ale celorlalți;
- folosința trebuie să se înlăptuiască numai în sensul utilizării fondului căruia i-a fost afectat bunul comun accesoriu.

♦ Cazuri de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă:

- a) proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă asupra unor *bunuri considerate ca bunuri de familie*;
- b) proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă asupra *lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosința a două imobile vecine*;
- c) proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă asupra *despărțiturilor dintre două imobile* (șanțul, zidul, gardul);
- d) proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă asupra *părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație având proprietari diferiți*.

C. Dreptul de proprietate comună în devălmășie – reprezintă o formă a dreptului de proprietate comună, caracterizându-se prin aceea că titularii nu au determinată o cotă parte ideală matematică din dreptul de proprietate asupra bunurilor care sunt nefracționate în materialitatea lor.

♦ Această formă de proprietate o întâlnim în materia dreptului familiei, în cazul proprietății comune în devălmășie a soților, aceasta având în vedere doar bunurile care au fost dobândite de către aceștia sau de oricare dintre ei în timpul căsătoriei.

♦ Dreptul de proprietate comună a soților încetează în momentul desfacerii sau încetării căsătoriei, prin excepție bunurile putând fi împărțite și în timpul căsătoriei.

CAPITOLUL VI

LIMITELE ȘI RESTRICȚIILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

VI.1. PROBLEME INTRODUCATIVE

Datorită unor necesități sociale, prin norme juridice, statul a impus anumite limite dreptului de proprietate.

Pe calea restricțiilor trebuie să se realizeze un echilibru între interesul general și cel particular, în ce privește exercitarea dreptului de proprietate.

Îngrădirile dreptului de proprietate pot rezulta din lege, din convenția părților, din inalienabilitatea legală a unor bunuri și datorită pronunțării unor hotărâri judecătorești.

VI.2. RESTRICȚII ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE STABILITE PRIN LEGE

VI.2.1. Restricții în interes public – restricțiile dreptului de proprietate stabilite pe cale legală pot să fie în *interes public* sau în *interes privat*.

VI.2.2. Restricții în interes privat – îngrădirile legale de interes privat, sunt *sarcini și restricții* care își au sorginea în raporturile de vecinătate, Codul civil le denumește *servituți naturale* și *servituți legale* și le reglementează de la art. 568 la art. 619.

► **Obligația de grănițuire** – este acea obligație în baza căreia orice proprietar poate să impună vecinului său să-și grănițuiască proprietatea în sensul de a-și fixa linia de hotar prin semne exterioare vizibile, pietre, arbori, borne, semne distinctive.

În cazul promovării în instanță a acțiunii în grănițuire, aceasta este *posesorie*, dacă are în vedere numai strămutarea de hotar, iar aceasta devine *petitorie*, atunci când are ca obiect, în afara mutării hotarului și delimitarea proprietăților limitrofe, implicând și revendicarea unei suprafețe de teren.

Acțiunea în grănițuire are caracter imprescriptibil, declarativ și nu este supusă transcripției imobiliare.

► **Obligația de a contribui la îngrădirea proprietății** – este o îngrădire a dreptului de proprietate, în virtutea căreia orice proprietar este în drept să-și îngrădească proprietatea și să-l oblige pe vecinul său să contribuie la cheltuielile necesare îngrădirii.

► **Îngrădirea referitoare la scurgerea apelor** – în raport cu aceasta, locurile inferioare trebuie să primească în mod normal apele care curg natural de pe fondurile superioare, fără ca această curgere să fi fost opera unei persoane. Proprietarul fondului inferior nu poate să ridice diguri, iar proprietarul fondului superior, nu poate realiza lucrări de natură să agraveze situația fondului inferior.

► **Îngrădirea referitoare la izvoare** – în conformitate cu care, proprietarul unui fond pe care se află un izvor se poate folosi de izvor fără a aduce restricții și limitări dreptului proprietarului fondului inferior. Proprietarul

fondului pe care se află izvorul nu-i poate schimba cursul atunci când izvorul asigură apa necesară locuitorilor unei așezări.

!!! Potrivit Codului civil, aceste îngrădiri legale de interes privat, numite *servituți*, sunt considerate naturale, iar în privința celor legale, legiuitorul are în vedere îngrădirile referitoare la *trecerea pe locul vecin*, cele privind *vederea pe proprietatea vecinului*, acelea necesare pentru *plantații și construcții și picătura streșinii*.

► **Trecerea pe locul vecin** – proprietarul al cărui loc este fără ieșire la calea publică, adică loc înfundat, are drept de a solicita trecerea peste terenul vecinului său pentru a ieși la calea publică pentru exploatarea fondului său, având obligația de a-l despăgubi pe proprietarul fondului peste care se execută trecerea, pentru prejudiciile rezultate din această trecere. Acest drept, este unul imprescriptibil extinctiv, dar dreptul de despăgubire al proprietarului pe locul căruia se exercită trecerea, este prescriptibil fiind un drept de creanță, în termenul general de trei ani.

► **Îngrădiri referitoare la vederea pe proprietatea vecinului** – conform dispozițiilor legale, un proprietar nu poate să deschidă o vedere dreaptă asupra proprietății vecine cu proprietatea sa prin ferestre, terase, balcoane și orice alte deschideri, paralele cu linia despărțiturilor care separă proprietatea vecinului, decât numai dacă între zidul în care se găsește fereastra, terasa sau între linia exterioară a terasei, balconului, deschiderii și linia despărțitoare dintre cele două proprietăți există cel puțin o distanță de 190 centimetri.

► **Îngrădiri referitoare la plantații, construcții** – proprietarul unui teren, dacă dorește să planteze sau să execute construcții pe terenul său, nu o poate face decât până la o anumită limită în raport cu distanța de proprietatea vecinului.

► **Îngrădirea referitoare la picătura streșinilor** – orice proprietar trebuie să își construiască streșina casei în așa fel încât apele pluviale să se scurgă pe terenul său sau să se scurgă pe domeniul public și nu pe proprietatea vecinului său.

► **Servitutea zidului, gardului și șanțului comun** – în acest caz sunt incidente prevederile Codului civil și cele ale Legii nr. 134/1995, legea petrolului.

VI.3. INALIENABILITATEA LEGALĂ

Orice bun este alienabil, adică este în circuitul civil. În sensul că oricine poate să dispună în mod liber de bunurile proprietatea sa, dar cu unele limitări, îngrădiri pe care le prevăd diverse acte normative.

În privința cazurilor de inalienabilitate legală, putem aminti bunurile proprietate publică din domeniul public.

VI.4. RESTRICȚII ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE STABILITE PE CALE CONVENȚIONALĂ

Se recunoaște titularului dreptului de proprietate posibilitatea de a-și îngrădi exercitarea acestui drept pe cale convențională. Prin aceste convenții se limitează caracterul exclusiv al dreptului de proprietate.

Când o clauză de inalienabilitate este impusă fără nicio limită și perpetuu, s-a considerat că ea nu poate să-și producă efectele; inalienabilitatea perpetuă nu poate fi acceptată deoarece ar conduce, practic, la scoaterea bunului din circuitul civil, ceea ce este de natură să încalce interesul general.

Clauza de inalienabilitate temporară sau vremelnică, atunci când este însoțită de un interes legitim, este admisă.

VI.5. RESTRICȚII ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE STABILITE PE CALE JUDECĂTOREASCĂ

Când discutăm despre îngrădirile dreptului de proprietate pe cale judecătorească, avem în vedere acele îngrădiri care nu sunt enumerate, menționate prin dispozițiile actelor normative, dar care rezultă din raporturile de vecinătate și pe care instanțele judecătorești le constată în hotărârile ce sunt pronunțate.

În literatura juridică s-a susținut că, îngrădirile care se pronunță pe cale judecătorească sunt *delicte* sau *quasidelicte* care dau naștere la obligațiile de a repara prejudiciul.

VI.6. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ

VI.6.1. Probleme generale – *exproprierea pentru cauză de utilitate publică* este o restricție adusă dreptului de proprietate sau o restricție inclusă în gama intereselor economice și sociale generale și intereselor domeniului public, este o măsură care determină stingerea dreptului de proprietate privată, reprezintă o excepție de la caracterul perpetuu al proprietății și, în fine, reprezintă transformarea calitativă a proprietății, din proprietate privată în proprietate publică.

VI.6.2. Obiectul exproprierii – pot fi expropriate bunurile mobile proprietate a persoanelor fizice sau juridice și cele aflate în proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

VI.6.3. Procedura exproprierii – prin cesiunea amiabilă, poate fi înlăturată procedura exproprierii și în această situație părțile convin o altă modalitate de transfer.

Procedura exproprierii cuprinde următoarele etape: *utilitatea publică și declararea acesteia, măsuri premergătoare exproprierii (etapa administrativă) și exproprierea și stabilirea despăgubirilor (etapa judiciară).*

VI.6.4. Transferul dreptului de proprietate – printr-o încheiere a instanței prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind despăgubirea, se dispune eliberarea titlului executor și punerea în posesie a expropriatorului.

VI.6.5. Efectele exproprierii – ca urmare a exproprierii, imobilul expropriat trece din proprietatea privată, în proprietatea publică ca urmare a unei hotărâri judecătorești, acesta fiind liber de orice sarcini.

Drepturile reale principale, uz, uzufruct, abitație, suprafață, se sting la momentul exproprierii, iar titularii acestora au dreptul la despăgubiri.

VI.6.6. Protecția proprietarului imobilului expropriat – în cazul în care imobilele expropriate nu au fost utilizate timp de un an pentru scopul în vederea căruia au fost expropriate, adică nu au fost executate lucrările de interes public și nici nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică, atunci foștii proprietari au dreptul să solicite retrocedarea imobilelor respective.

CAPITOLUL VII

DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

VII.1. PRECIZĂRI PREALABILE

Modurile de dobândire a proprietății au fost definite ca fiind *mijloace juridice – acte sau fapte juridice – prin care se dobândește dreptul de proprietate.*

Codul civil, *de lege lata*, enumeră următoarele moduri de dobândire a proprietății: *sucesiunea, legatul, convenția, tradițiunea, accesiunea, prescripția, legea, ocupațiunea.* Doctrina a adăugat printre modurile de dobândire a proprietății următoarele: *hotărârea judecătorească, posesia de bună-credință a bunurilor mobile, dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință.*

VII.2. **LEGEA CA MOD DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII**

În concepția Codului civil, legea este mod de dobândire în următoarele situații:

- dobândirea fructelor prin posesia de bună-credință;
- dobândirea coproprietății zidului comun;
- dobândirea mobilelor prin posesia de bună-credință.

VII.3. **TRADIȚIUNEA CA MOD DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII**

Tradițiunea înseamnă predarea sau remiterea, predarea materială a lucrului (*res praestita*).

În prezent se consideră că tradițiunea operează transferul dreptului de proprietate în cazul așa-numitelor *daruri manuale*, adică atunci când o persoană dă cu titlu gartuit un bun mobil de mică importanță.

VII.4. **OCUPAȚIUNEA CA MOD DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII**

Prin *ocupațiune* se înțelege luarea în stăpânire a unui bun care nu aparține nimănui, cu intenția de a deveni proprietarul lui. Nu pot fi dobândite prin ocupațiune bunurile imobile.

VII.5. **HOTĂRÂREA JUDECĂTOREASCĂ**

Hotărârile judecătorești obișnuite sunt declarative de drepturi, adică recunosc părții un drept subiectiv anterior, nu-i acordă un drept nou.

VII.6. **ACCESIUNEA**

VII.6.1. Caracterizare generală – *accesiunea* constă în încorporarea materială a unui lucru mai puțin important într-un lucru mai important.

Potrivit dispozițiilor legale, *accesiunea* poate fi *imobiliară* sau *mobiliară*, iar *accesiunea imobiliară* poate fi *naturală* sau *artificială*.

VII.6.2. Accesiunea imobiliară naturală – aceasta constă în unirea a două bunuri, dintre care cel puțin bunul principal este bun imobil.

Cazurile de *accesiune imobiliară* sunt: *aluviunea*, *avulsiunea*, *insulele* și *prundișurile*, *accesiunea albiei părăsite*, *accesiunea animalelor*.

A. Aluviunea – potrivit Codului civil, *creșterile de pământ ce se fac succesiv și pe nesimțite la malurile fluviului și ale râului se numesc aluviune. Aluviunea este în folosul proprietarului riveran, când este vorba de un fluviu sau râu navigabil, plutitor sau neplutitor, cu îndatorire însă pentru proprietar de a lăsa, pe pământul său, drumul trebuitor pentru conducerea vaselor. Tot ale proprietarului riveran sunt și pământurile*

lăsate de apele curgătoare, când ele se retrag pe nesimțite de la unul din țărmuri și se îndreaptă către celălalt țărm; proprietarul țărmului de unde apa s-a retras profită de aluviune, fără ca proprietarul țărmului opus să poată reclama pământul cel pierdut.

Acest drept nu are loc în privința pământurilor părăsite de apa mării.

De la această regulă fac excepție:

- pământurile rămase după retragerea apelor (lacurilor, iazurilor, heleșteelor) care rămân în proprietatea aceluia cărui ele au aparținut;
- albia apei curgătoare care și-a schimbat cursul rămâne proprietatea proprietarilor mărginași, care în termen de un an pot aduce apa în vechea albie;
- pământul rămas în urma retragerii apei mării aparține domeniului public.

B. Avulsionea – constă în *adăugarea la un teren a unei bucăți de pământ smulsă de la un alt teren, prin acțiunea unei ape*. Această adăugire devine proprietatea proprietarului terenului la care s-a alipit, dacă fostul proprietar nu o revendică în termen de un an.

C. Isulele și prundișurile – potrivit Codului civil, *insulele și prundișurile, care se formează în râurile navigabile și neplutitoare, sunt ale proprietarului țărmului pe care ele s-au format; dacă insula formată trece peste jumătatea râului, atunci fiecare proprietar riveran are dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el, pornind de la jumătatea râului*.

D. Accesiunea albiei unui râu – aceasta presupune că, *dacă un fluviu sau râu își face un nou curs părăsind vechea sa albie, această albie se împarte între proprietarii mărginași*.

E. Accesiunea animalelor – potrivit Codului civil, *orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraude sau artificii*.

VII.6.3. Accesiunea imobiliară artificială

A. Noțiuni generale – spre deosebire de accesiunea imobiliară naturală, accesiunea imobiliară artificială presupune intervenția omului.

Sunt reglementate două cazuri de accesiune imobiliară artificială:

- Construcția sau plantația făcută de proprietar pe terenul său, dar cu materialele altcuiva;
- Construcția sau plantația făcută de o persoană, cu materialele sale, însă pe terenul altcuiva.

Legiuitorul a considerat că lucrul principal este terenul și că proprietarul terenului devine și proprietarul construcției sau plantației.

B. Lucrările făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altcuiva – proprietarul terenului este obligat să plătească valoarea materialelor de la data efectuării construcțiilor, eventual și daune interese, însă proprietarul materialelor nu are dreptul de a le ridica.

C. Lucrările făcute de o persoană cu materiale proprii pe terenul altcuiva – proprietarul terenului pe care s-au făcut lucrările devine proprietarul lor, prin accesiune, cu obligația de a despăgubi pe constructor. În acest caz deosebim două situații:

- ***Situația constructorului de rea-credință*** – adică cel care face o plantație sau ridică o construcție pe un teren despre care știa că nu este proprietatea sa; este în această situație, de exemplu, detentorul precar;

- ***Situația constructorului de bună-credință*** – adică acela care a executat construcția crezând că este proprietarul terenului, credință întemeiată pe un titlu ale cărui vicii nu le cunoștea.

VII.6.4. Accesiunea mobilă – aceasta înseamnă *unirea a două bunuri mobile, care aparțin unor proprietari diferiți sau confecționarea ori obținerea unui bun de către o persoană, prin munca sa, folosind materialele altuia.*

Codul civil consacră următoarele cazuri de accesiune mobilă:

- **Adjuncțiunea;**
- **Specificațiunea;**
- **Confuziunea sau amestecul.**

VII.7. UZUCAPIUNEA SAU PRESCRIPTIA ACHIZITIVĂ

VII.7.1. Noțiunea – dobândirea proprietății sau a altui drept real prin posedarea neîntreruptă a lucrului, în tot timpul fixat de lege, se numește *uzucapiune*: starea de fapt se transformă în stare de drept.

VII.7.2. Utilitatea și justificarea uzucapiunii – ca și ocupațiunea, uzucapiunea face proba absolută a dreptului de proprietate, astfel încât într-o acțiune în revendicare (imprescriptibilă) i se poate opune cu succes uzucapiunea. Aceasta reprezintă o adevărată sancțiune împotriva proprietarului, care a manifestat dezinteres față de bun, dând posibilitatea altei persoane (posesorul) să se comporte ca un adevărat proprietar față de bun.

VII.7.3. Bunurile ce pot fi obiect al uzucapiunii – numai dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale pot fi dobândite prin uzucapiune.

Pot fi dobândite prin uzucapiune orice bunuri imobile care se află în circuitul civil, adică sunt alienabile.

VII.7.4. Posesia, condiție esențială a uzucapiunii – uzucapiunea presupune o posesie neviciată, adică o posesie utilă, astfel, chiriașul fiind detentor precar, nu poate dobândi proprietatea prin uzucapiune, cât timp exercită stăpânirea ca locatar și nu ca proprietar.

VII.7.5. Uzucapiunea de 30 de ani – pentru a opera uzucapiunea de lungă durată (*longissimi temporis*), trebuiesc îndeplinite următoarele condiții:

- să existe o posesie de 30 de ani;
- posesia să fie utilă, adică neviciată, regularitatea posesiei fiind prezumată,

!!! Posesorul poate fi de bună-credință ori de rea credință și fără nici un titlu.

Termenul de 30 de ani se calculează pe zile întregi, iar ziua de începere nu intră în calcul, pe când cea de împlinire intră în calcul.

VII.7.6. Uzucapiunea de la 10 până la 20 de ani – aceasta se aplică numai imobilelor individual determinate, nu și în privința universalităților, cum ar fi patrimoniul succesoral. Pentru a opera această uzucapiune, trebuie îndeplinite următoarele condiții:

- să existe o posesie utilă asupra lucrului;
- posesia utilă să se întemeieze pe just titlu;
- posesia să fie de bună-credință;
- posesia să dureze de la 10 la 20 de ani.

!!! Prin *just titlu* se înțelege un act translativ de proprietate care provine de la altcineva decât proprietarul, deci de la un *non dominus*; de exemplu, ca acte translativ de proprietate pot fi menționate vânzarea, donația, schimbul.

VII.7.7. Modul de calcul al prescripției achizitive – acesta se calculează pe zile, nu pe ore. Ziua în care începe prescripția nu se ia în calcul, iar aceasta este socotită a fi de 24 de ore, începând să curgă de la ora zero și se sfârșește la miezul nopții următoare.

VII.7.8. Întreruperea prescripției achizitive – pentru a putea avea loc, prescripția achizitivă trebuie să fie neîntreruptă, astfel că, întreruperea prescripției achizitive are ca efect înlăturarea oricăror efecte ale posesiei anterioare întreruperii.

Întreruperea este de două feluri: *naturală* și *civilă*.

VII.7.9. Suspendarea prescripției achizitive – spre deosebire de întrerupere, suspendarea nu înlătură timpul scurs anterior cauzei de suspendare, iar după încetarea suspendării, prescripția își reia cursul, socotindu-se și timpul scurs înainte de suspendare.

VII.7.10. Joncțiunea sau unirea posesiilor – *joncțiunea* este adăugarea sau unirea la termenul posesiei actuale (proprie), a timpului cât lucrul a fost posedat de autorul/autorii săi.

Pentru a fi posibilă joncțiunea sunt necesare următoarele condiții:

- să fie vorba de o posesie propriu-zisă, detenția precară nu poate fi unită cu posesia;
- cel ce invocă joncțiunea să fie un succesor în drepturi al autorului.

Joncțiunea se invocă atunci când aceasta este favorabilă posesorului actual.

VII.7.11. Efectele uzucapiunii. Dobândirea proprietății. Invocare. Renunțare – cel mai important efect al uzucapiunii este faptul că posesorul imobilului dobândește dreptul de proprietate (sau alt drept real) asupra bunului respectiv.

Uzucapiunea se invocă pe cale de acțiune sau pe cale de excepție, ea neputând fi invocată din oficiu.

Beneficiarul prescripției achizitive poate să renunțe la efectele acesteia, dar numai după îmlinirea ei.

VII.8. CONTRACTUL CA MOD DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII

Contractul este cel mai important mod derivat de dobândire a proprietății și a altor drepturi reale. Potrivit dispozițiilor Codului civil, *în contractele ce au ca obiect translația proprietății sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, și lucrul rămâne în rizico – pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului.*

La contractele solemne, efectul translativ de proprietate va avea loc în momentul în care contractul îmbracă forma autentică.

CAPITOLUL VIII

ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE

VIII.1. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE

VIII.1.1. Mijloace juridice de apărare a dreptului de proprietate – acestea sunt acțiuni prin care proprietarul tinde să înlăture atingerile ce sunt aduse dreptului său și să ajungă la restabilirea acestuia.

Unele mijloace sunt indirecte: acțiunile născute din contracte, acțiunea întemeiată pe îmbogățire fără just temei, acțiunea întemeiată pe răspundere civilă delictuală etc.

Mijloacele juridice directe, specifice, de apărare a dreptului de proprietate sunt: *acțiunile posesorii*, *acțiunea negatorie*, *acțiunea în grănițuire*, iar cea mai importantă dintre acestea *acțiunea în revendicare – mobilă și imobilă*.

VIII.1.2. Comparație între acțiunea în revendicare și alte acțiuni prin care se apără dreptul de proprietate

- a) **Acțiunea în revendicare și acțiunile posesorii** – acțiunile posesorii sunt cele care apără posesia împotriva încălcărilor ce-i sunt aduse.
- b) **Acțiunea în revendicare imobilă și acțiunea în petiție de ereditate** – *acțiunea în petiție de ereditate* este o acțiune reală, prin care o persoană care se pretinde chemată la moștenire, reclamă de la aceia care dețin succesiunea, în tot sau în parte, și care se pretind, de asemenea, moștenitori ai defunctului, recunoașterea drepturilor sale de moștenitor și obligarea de la cei care dețin bunurile moștenirii la restituirea lor.
- c) **Acțiunea în revendicare și acțiunea contractuală** – în cazul acțiunilor contractuale, restituirea bunului nu se întemeiază pe dreptul de proprietate, ci pe obligația izvorâtă din contract, adică pe un drept de creanță, motiv pentru care aceste acțiuni sunt personale și nu reale.
- d) **Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire** – acțiunea în grănițuire, deși este o acțiune petitorie, urmărește doar delimitarea proprietăților limitrofe.

VIII.2. NOȚIUNEA ACȚIUNII ÎN REVENDICARE. SEDIUL MATERIEI

VIII.2.1. Noțiune – *acțiune în revendicare este acțiunea prin care proprietarul neposesor reclamă bunul de la posesorul neproprietar*.

În doctrină, s-a afirmat că, *acțiunea în revendicare este acțiunea civilă reală, pri care proprietarul care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestuia*.

VIII.2.2. Sediul materiei – despre revendicarea mobilelor se vorbește în titlul consacrat prescripției (art. 1909 și art. 1910 Cod civil), iar despre revendicarea bunurilor imobile nu există prevederi speciale.

VIII.3. CARACTERELE JURIDICE ALE ACȚIUNII ÎN REVENDICARE

VIII.3.1. Caracterul petitoriu – acțiunea în revendicare are un caracter petitoriu, deoarece pune în discuție însăși existența dreptului de proprietate.

VIII.3.2. Caracterul real – este o acțiune reală, deoarece poate fi promovată împotriva oricărei persoane care încalcă dreptul de proprietate.

VIII.3.3. Caracterul imprescriptibil – acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă din punct de vedere extinctiv. Dreptul de proprietate nu se pierde prin neuz, așa încât el va putea fi apărat întotdeauna prin acțiunea în revendicare.

VIII.4. CONDIȚII DE EXERCITARE. CALITATEA DE RECLAMANT ȘI CALITATEA DE PÂRÂT

Acțiunea în revendicare poate fi exercitată de către titularul dreptului de proprietate asupra bunului ce face obiectul litigiului.

Aceasta nu va putea fi intentată de către un proprietar aflat în indiviziune, deoarece o asemenea acțiune presupune un drept exclusiv și determinant, drept pe care nu-l poate avea un coindivizar decât prin efectul partajului.

Acțiunea în revendicare presupune existența unui drept exclusiv și determinant asupra bunului.

În ceea ce privește acțiunea de revendicare a unui bun mobil al soților, aceasta poate fi introdusă numai de unul din ei, deoarece se aplică prezumția de mandat tacit reciproc.

Cât privește calitatea de pârât, dacă acesta deține bunul pentru altul sau exercită în numele altuia dreptul asupra bunului în litigiu, va putea arăta pe acela în numele căruia deține bunul sau exercită dreptul.

VIII.5. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ

VIII.5.1. Proba acțiunii în revendicare

A. Sarcina probei – reclamantul trebuie să facă dovada că el este proprietarul lucrului, iar nu pârâtul; în favoarea pârâtului operează, din însăși faptul posesiei, o prezumție relativă de proprietate.

După ce reclamantul și-a făcut proba, pârâtul se vede obligat a trece la contra dovadă, astfel că, acesta va fi obligat să producă dovezi în situațiile în care se ajunge la comparații între titluri și posesiuni invocate de cele două părți.

B. Dificultăți în proba proprietății – în dreptul nostru există numeroase dificultăți în ceea ce privește proba propriu-zisă a proprietății imobiliare, care au ca principale motive:

- lipsa înscrisurilor doveditoare ale transmisiunii dreptului de proprietate;
- înscrisurile întocmite nu sunt însoțite de planuri topografice;
- insuficiența probatorie a titlurilor;
- insuficiența probei cu înscrisuri.

VIII.5.2. Titlul în materie de probă a dreptului de proprietate – în materia acțiunii în revendicare, prin *titlu* se înțelege atât cel translativ de proprietate (vânzarea, schimbul, donația etc.), care creează un drept în patrimoniul dobânditorului, cât și cel declarativ, care recunoaște numai un drept anterior cum ar fi hotărârea judecătorească, un act de partaj, o tranzacție.

VIII.5.3. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară – se admite faptul că, acțiunea în revendicare a bunurilor imobile este imprescriptibilă sub aspect extinctiv, însă cu unele excepții, cum ar fi de exemplu, dispozițiile referitoare la *avulsione*.

VIII.6. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE A BUNURILOR MOBILE

VIII.6.1. Dispozițiile art. 1909 alin. 1 din Codul civil – potrivit acestor dispoziții, *lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp*.

♦ Regula instituită se aplică *bunurilor mobile corporale*, căci numai acestea sunt susceptibile de detențiune materială, prin excepție se aplică și bunurilor incorporeale, cum ar fi titlurile la purtător (acțiunile societăților comerciale, obligațiunile emise de stat și societățile comerciale).

♦ Prevederile acestui text de lege pot fi invocate numai de terțul dobânditor care, cu bună-credință, dobândește bunul de la un detentor precar, căruia adevăratul proprietar i l-a încredințat de bunăvoie.

- ♦ Condițiile posesiei pentru a invoca art. 1909 alin. 1 Cod civil:
 - posesia trebuie să fie reală;
 - posesia să fie utilă;
 - posesia să fie de bună-credință.

VIII.6.2. Dispozițiile art. 1909 alin. 2 din Codul civil – potrivit acestor prevederi, *cel ce a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru, poate să-l revendice, în curs de trei ani, din ziua când l-a pierdut sau când i-a fost furat, de la cel care îl găsește, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care îl are.*

VIII.7. EFECTELE REVENDICĂRII – ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare – imobiliare sau mobiliare – pârâtul va fi obligat să restituie lucrul către adevăratul proprietar

VIII.7.1. Problema restituirii bunului – dacă prin proba ce o administrază, revendicatul va izbuti să facă dovada că el este adevăratul proprietar al lucrului, judecătorul va trebui să îl oblige pe pârât să îl restituie.

Lucrul se va întoarce în patrimoniul revendicatului liber de orice sarcini, deoarece toate drepturile și sarcinile consimțite de posesor față de terți vor fi desființate, ele fiind constituite de un posesor care nu avea titlu și nici calitate.

VIII.7.2. Problema restituirii fructelor – în ceea ce privește restituirea fructelor, se va face distincția între posesorul de bună-credință și cel de rea-credință.

VIII.7.3. Problema cheltuielilor făcute de pârât cu lucrul revendicat – în cadrul acțiunii în revendicare, pârâtul va putea cere obligarea reclamantului la plata *cheltuielilor necesare* și *utile* efectuate asupra bunului revendicat, în schimb, *cheltuielile voluptoarii* nu vor fi restituite.

În privința construcțiilor noi, ridicate de posesor, ele nu intră în categoria cheltuielilor utile sau ameliorărilor, nesocotindu-se cheltuieli utile decât îmbunătățirile aduse unor clădiri deja existente.

VIII.7.4. Dreptul de retenție – în literatura de specialitate se susține că, nici un posesor, fie de bună sau rea-credință, nu are un drept de retenție, deoarece nu se bazează pe nici un text de lege; cu toate acestea, jurisprudența română tinde a recunoaște dreptul de retenție și nu admite regula că nu există retenție fără text de lege.

VIII.8. REVENDICAREA BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Potrivit dispozițiilor constituționale și a legilor organice pertinente în materie, bunurile aflate în regim de proprietate publică sunt *inalienabile, insesizabile și imprescriptibile*, cu toate consecințele ce decurg din aceste caractere.

VIII.9. ALTE ACȚIUNI REALE

VIII.9.1. Acțiunea în grănițuire – potrivit dispozițiilor legale, orice proprietar poate obliga pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite de a sa, iar cheltuielile grănițuirii se vor face pe jumătate.

VIII.9.2. Acțiunea negatorie – titularul dreptului de proprietate al bunului cu privire la care se exercită un drept real (dezmembrământ al dreptului de proprietate) poate intenta acțiunea negatorie prin care contestă pârâtului că ar avea un drept de suprafață, un drept de uzufruct, un drept de uz, un drept de abitație sau un drept de servitute cu privire la acel bun.

VIII.9.3. Acțiunea confesorie – această acțiune are ca obiect recunoașterea de către pârât a existenței unui drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, asupra unui bun proprietatea altei persoane și obligarea pârâtului la respectarea acestui drept.

CAPITOLUL IX DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

IX.1. NOȚIUNE – definim *dezmembrămintele dreptului de proprietate* ca fiind drepturi reale principale exercitate asupra bunurilor altei persoane, drepturi derivate, opozabile *erga omnes*, chiar și proprietarului, drepturi care se constituie prin desfacerea, prin desprinderea atributelor din dreptul de proprietate sau din limitarea unor atribute ale dreptului de proprietate în conținutul acestora.

IX.2. DREPTUL DE UZUFRUCT

IX.2.1. Noțiune – este un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, în virtutea căruia o persoană – denumită *uzufructuar* – este îndreptățită să posede și să folosească un bun care aparține unei alte persoane, cu obligația de a conserva substanța bunului și de a-i restitui bunul proprietarului la termenul stabilit sau cel mai târziu la moartea proprietarului.

IX.2.2. Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct

- dreptul de uzufruct este un drept *real*;
- este un drept *esențialmente temporar*;
- uzufructul poate fi *mobiliar* sau *imobiliar*;

- este un drept *incesibil*.

IX.2.3. Conținutul dreptului de uzufruct – acest dezmembrământ al dreptului de proprietate este format din atributul *usus*, ceea ce dă dreptul uzufructuarului să posede bunul și să culeagă fructele acestuia.

IX.2.4. Obiectul dreptului de uzufruct – uzufructul se poate constitui asupra oricăror bunuri mobile și imobile, chiar și asupra unor bunuri consumptibile (*quasiuzufruct*).

Uzufructul poate avea ca obiect unul sau mai multe bunuri individual determinate sau o fracțiune dintr-o universalitate sau o întreagă universalitate.

IX.2.5. Modurile de constituire a uzufructului – uzufructul se poate stabili prin lege, prin voința omului sau prin uzucapiune. Cele constituite prin voința omului, se pot face prin acte juridice, adică pe cale de convenție sau pe cale de testament.

Uzufructul convențional poate lua naștere prin acte cu titlu oneros sau prin acte cu titlu gratuit.

IX.2.6. Drepturile uzufructuarului – se recunosc următoarele drepturi:

- uzufructuarul are dreptul de a deține posesia bunului și de a o exercita în mod pașnic, nefiind obstrucționat de nimeni;
- uzufructuarul are dreptul de a folosi bunul și de a-i culege fructele;
- are posibilitatea să exercite drepturile sau atributele ce îi sunt recunoscute în mod direct, prin exploatarea directă și indirectă, adică prin intermediul altei persoane cedând *emolumentul*, adică exercițiul uzufructului;
- când uzufructul poartă asupra unor bunuri consumptibile, uzufructuarul are posibilitatea să dispună de acestea, putându-le chiar înstrăina, dar are obligația de a restitui, la sfârșitul uzufructului, bunuri de aceeași cantitate, calitate, valoare și preț;
- uzufructuarul poate greva cu ipotecă imobilul asupra căruia s-a constituit uzufructul;
- când se exercită asupra unor bunuri corporale, se recunoaște dreptul asupra veniturilor pe care le produc acțiunile, fondul de comerț, obligațiunile, rentele, dreptul de creanță;

- g) hotărârile judecătorești obținute de uzufructuar în favoarea sa pe tărâm petitoriu sau posesoriu, folosesc și nudului proprietar.

IX.2.7. Obligațiile uzufructuarului – acestea sunt următoarele:

- a) obligația de întocmire a unui inventar al bunurilor imobile și un proces-verbal prin care să constate starea materială a bunurilor imobile;
- b) uzufructuarul trebuie să se folosească de bun ca un *bun proprietar*;
- c) uzufructuarul trebuie să aducă la cunoștința proprietarului despre orice încălcări sau uzurpări ale dreptului acestuia;
- d) uzufructuarul este obligat să suporte o parte din sarcinile lucrului care constituie obiectul uzufructului;
- e) are obligația de a contribui la plata datoriilor;
- f) trebuie să suporte cheltuielile de judecată relative la folosința bunului.

IX.2.8. Drepturile nudului proprietar – acestea sunt următoarele:

- a) are dreptul să dispună de lucru, însă cu respectarea atributelor care revin uzufructuarului;
- b) are dreptul asupra productelor lucrului;
- c) are dreptul să încaseze indemnizația de asigurare, dacă se produce distrugerea bunului;
- d) poate exercita toate acțiunile prin care să-și apere dreptul de proprietate, precum acțiunea în revendicare, în grănițuire, acțiunea negatorie.

IX.2.9. Obligațiile nudului proprietar – acestea sunt:

- a) acesta trebuie să se abțină de la orice act sau fapt care ar fi de natură să tulbure exercițiul normal al dreptului de uzufruct;
- b) obligația de a-l garanta pe uzufructuar pentru evicțiune.

IX.2.10. Stingerea uzufructului – uzufructul se stinge în mai multe moduri:

- prin moartea uzufructuarului, în cazul uzufructului viager;
- prin expirarea termenului pentru care a fost constituit;

- atunci când asupra aceleiași persoane sunt întrunite ambele calități, atât cea de uzufructuar, cât și cea de nud proprietar;
- datorită neexercitării sale timp de 30 de ani;
- prin pieirea totală a bunului;
- prin uzucapiune;
- prin renunțarea uzufructuarului la dreptul său;
- prin abuzul de folosință;
- prin revocare, rezolvirea sau anularea titlului prin care s-a constituit dreptul de uzufruct;
- prin rezolvirea, revocarea sau anularea dreptului celui care a constituit uzufructul;
- ca efect al exproprierii bunului.

IX.2.11. Lichidarea uzufructului – la stingerea uzufructului, uzufructuarul trebuie să restituie nudului proprietar bunul sau bunurile care au constituit obiect al uzufructului; constituie însă excepție de la această regulă, situația în care stingerea a avut loc prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului care a constituit obiect al dreptului de uzufruct.

IX.3. DREPTUL DE UZ

Dreptul de uz este un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, în conformitate cu care titularul poate exercita atributele de posesie și de folosință asupra unui bun mobil sau imobil care aparține altcuiva și poate culege fructele acestui bun pentru nevoile și trebuințele sale și ale familiei.

IX.4. DREPTUL DE ABITAȚIE

Dreptul de abitație este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, drept real, care are ca obiect o casă de locuit. Acesta conferă titularului dreptul de a poseda și de a folosi locuința proprietatea altei persoane, pentru satisfacerea nevoilor sale de locuit și ale familiei sale.

IX.5. DREPTUL DE SERVITUTE

IX.5.1. Noțiune – *dreptul de servitute*, ca drept real principal, este perpetuu și indivizibil și este instituit asupra unui imobil denumit *fond aservit*, pentru uzul și utilitatea unui alt imobil, denumit *fond dominant*, cu condiția ca cele două imobile să aparțină unor proprietari diferiți.

IX.5.2. Caracterele juridice ale servituții – dreptul de servitute prezintă următoarele caractere juridice:

- este un drept real derivat;

- se constituie în folosul și respectiv, în sarcina unor bunuri imobile prin natura lor, acestea aparținând unor proprietari diferiți;
- este un drept real imobiliar;
- este un drept accesoriu al fondului căruia îi profită și ca atare, urmează soarta fondului;
- are un caracter perpetuu;
- este indivizibilă, în sensul că aceasta grevează întregul fond aservit și, totodată, profită întregului fond dominant.

IX.5.3. Clasificarea servituților – aceasta se face în raport de mai multe criterii:

- După modul de constituire, sunt: *servituți naturale*, *servituți legale*, *servituți convenționale*;
- După obiect deosebim: *servituți pozitive* și *servituți negative*.
- După felul în care se manifestă, avem: *servituți aparente* și *servituți neaparente*.
- După modul de exercitare, distingem: *servituți continue* și *servituți necontinue*.

IX.5.4. Servituțile naturale – acestea iau naștere din situația naturală a bunurilor și acestea reprezintă, de fapt, îngrădiri sau limitări ale atributelor dreptului de proprietate. Acestea sunt:

- servitutea de scurgere a apelor naturale;
- servitutea izvoarelor;
- grănițuirea;
- îngrădirea proprietății.

IX.5.5. Servituțile legale

- **Servituți legale de interes public** – asemenea servituți constituie limitări, îngrădiri ale dreptului de proprietate;
- **Servituți legale de interes privat** – dintre acestea amintim:
 - ♦ distanța plantațiilor;
 - ♦ distanța lucrărilor intermediare pentru anumite construcții;
 - ♦ servitutea de vedere;
 - ♦ picătura streașinilor;
 - ♦ servitutea de trecere;
 - ♦ servituțile aeronautice;
 - ♦ servituțile stabilite în zona de frontieră.

IX.5.6. Servituțile stabilite prin fapte omului – modurile de constituire a servituților stabilite prin fapta omului, sunt:

- stabilirea prin titlu;
- dobândirea servituților prin uzucapiune de 30 de ani;
- stabilirea servituților prin destinația proprietarului.

IX.5.7. Exercițarea dreptului de servitute

A. Drepturile proprietarului fondului dominant – proprietarul fondului dominant se bucură de principalul drept, de folosire a servituții, iar acesta poate să facă toate lucrările necesare, în sensul prestării acesteia etc.

B. Obligațiile proprietarului fondului dominant – proprietarul fondului dominant are obligația de a exercita servitutea numai în limitele stabilite prin titlu; în cazul exercitării dreptului în afara acestor limite, proprietarul fondului aservit poate să solicite oprirea executării lucrărilor și plata de daune-interese etc.

C. Drepturile proprietarului fondului aservit – proprietarul fondului aservit poate să înstrăineze bunul asupra căruia s-a constituit servitutea sau îl poate greva cu sarcini reale, fără ca, pe această cale, să aducă atingere exercițiului dreptului de servitute etc.

D. Obligațiile proprietarului fondului aservit - dacă prin titlu rezultă obligația pentru proprietarul fondului de a efectua cheltuieli pentru păstrarea servituții, acesta trebuie să respecte obligațiile, în sensul efectuării și are posibilitatea de a se exonera de aceste obligații prin abandonul bunului.

IX.5.8. Stingerea servituților – putem distinge cauze generale de stingere a servituților și cauze speciale.

a) Cauze generale de stingere a servituților:

- revocarea;
- rezoluțiunea sau anularea actului de constituire a servituții sau a actului în baza căruia a fost dobândit bunul în folosul căruia s-a născut servitutea;
- renunțarea la exercițiul servituții;
- abandonul fondului;
- expirarea termenului;
- pierirea fondului aservit.

b) Cauze speciale de stingere a servituților:

- neexercitarea servituții datorită imposibilității materiale;
- neuzul;
- confuziunea.

IX.5.9. Acțiuni în justiție exercitate de proprietarul fondului dominant și de proprietarul fondului aservit – proprietarul fondului dominant își apără dreptul de servitute prin acțiunea confesorie de servitute, iar proprietarul fondului aservit poate utiliza acțiunea negatorie.

IX.6. DREPTUL DE SUPERFICIE

IX.6.1. Noțiune – *dreptul de superficie*, este un drept real principal care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, *superficiar*, asupra unor construcții, lucrări sau plantații existente pe terenul care aparține unei alte persoane și teren asupra căruia superficialul exercită un drept de folosință.

IX.6.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie – dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice.

- este un drept real imobiliar;
- este un drept perpetuu;
- este un drept imprescriptibil;
- acesta nu poate înceta pe calea ieșirii din indiviziune;
- poate privi toate construcțiile, lucrările sau plantațiile de pe un teren sau poate privi doar unele dintre acestea.

IX.6.3. Constituirea dreptului de superficie – acest drept poate fi dobândit prin titlu, prin uzucapiune sau prin lege.

IX.6.4. Exercițarea dreptului de superficie – dreptul de superficie conferă titularului acestuia, proprietar al construcțiilor, lucrărilor și plantațiilor, atributele dreptului de proprietate, în sensul că acesta poate exercita posesia, folosința și dispoziția, având totodată exercițiul posesiei și folosinței asupra terenului pe care se află amplasate lucrările, construcțiile și plantațiile.

IX.6.5. Stingerea dreptului de superficie – dreptul de superficie nu se stinge prin neuz și are caracter perpetuu, totuși acesta durează atâta vreme cât durează construcția, plantația sau lucrările respective.

IX.7. DREPTUL DE FOLOSINȚĂ – se referă la suprafețele agricole și sunt aplicabile dispozițiile legale în vigoare.

CAPITOLUL X

PUBLICITATEA DREPTURILOR REALE

IMOBILIARE

X.1. NOȚIUNE – *publicitatea imobiliară* desemnează totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se determină situația materială și juridică a bunurilor imobiliare, în mod public, prin registre speciale, în vederea ocrotirii intereselor titularilor de drepturi reale imobiliare și cele legate de asigurarea circulației lor în condițiile legii.

X.2. SISTEMUL DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ REGLEMENTAT DE LEGEA Nr. 7/1996 – prin aceste reglementări, s-a urmărit introducerea unui sistem de publicitate *unic* pentru întreaga țară. Astfel că, *publicitatea imobiliară va fi realizată pe baza cadastrului general, ca sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar.*

X.2.1. Scopurile cadastrului general – sistemul de evidență funciară întemeiat pe Legea nr. 7/1996 are la bază: *parcele, construcția și proprietarul*. Scopurile cadastrului general sunt:

- identificarea, înregistrarea și descrierea, în documente cadastrale, a imobilelor prin natura lor și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale;
- identificarea și înregistrarea tuturor proprietarilor și deținătorilor legali de bunuri imobile;
- furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe, pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale.

X.2.2. Funcțiile cadastrului – acestea sunt:

- a) funcția tehnică;
- b) funcția economică;
- c) funcția juridică.

X.2.3. Principiile noilor cărți funciare – acestea pot fi rezumate astfel:

- principiul *publicității integrale a cărților funciare*;
- principiul *relativității înscrierii*;
- principiul *legalității înscrierilor*;
- principiul *oficialității înscrierii*;
- principiul *opozabilității față de terți*;

- principiul *forței probante a înscrierilor de drepturi reale*.

X.2.4. Înscrierile în cartea funciară – potrivit dispozițiilor legale în vigoare, înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri:

- a) *Intabularea*, ce are ca obiect înscrierea definitivă a drepturilor reale;
- b) *Înscrierea provizorie a drepturilor reale*, sub condiția justificării ulterioare;
- c) *Notarea*.

X.2.5. Acțiunile de carte funciară – acestea sunt:

- *Acțiunea în prestație tabulară* – este o acțiune în justiție prin care se solicită predarea înscrisurilor, în cazul în care cel ce este obligat să le predea, refuză;

- *Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară* – în cazul în care cuprinsul cărții funciare nu mai corespunde, în privința înscrierilor efectuate, cu situația juridică reală a imobilului înscris în aceasta, astfel că se poate cere *rectificarea*, sau după caz *modificarea* acestora.